Naturjuwel am Stadtrand von Klagenfurt! Exklusives Anwesen mit prachtvollem Garten



Zufahrt Innenhof

Objektnummer: 0015001084

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Wohnfläche: 309,00 m²

Zimmer: 7
Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: E 197,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,35

Kaufpreis: 1.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Rössler

Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Völkermarkt Hauptplatz 12 9100 Völkermarkt

T +43 577 43 300 H +43 664 450 68 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









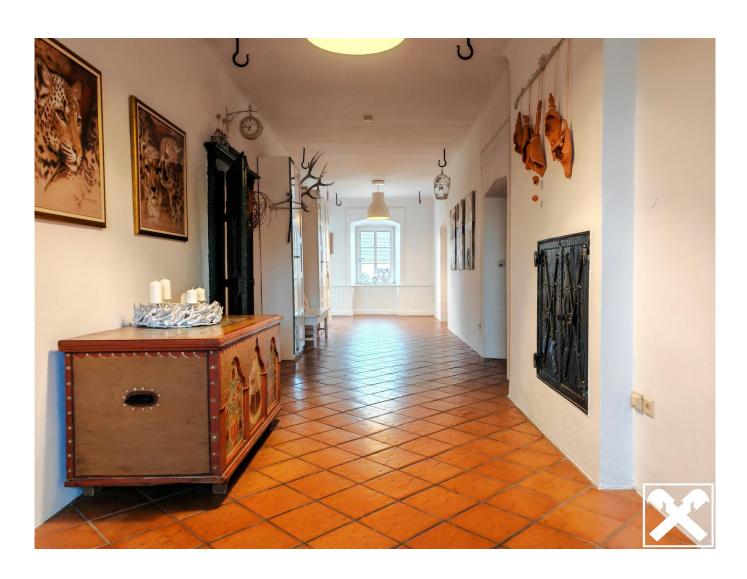






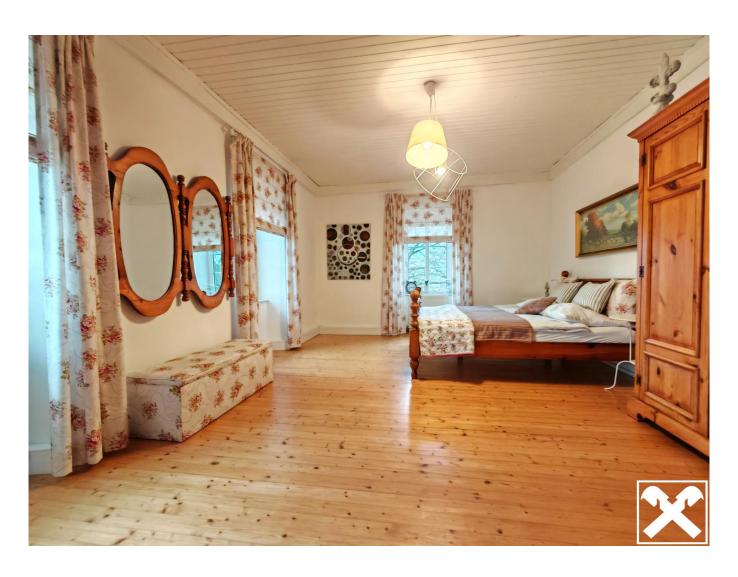






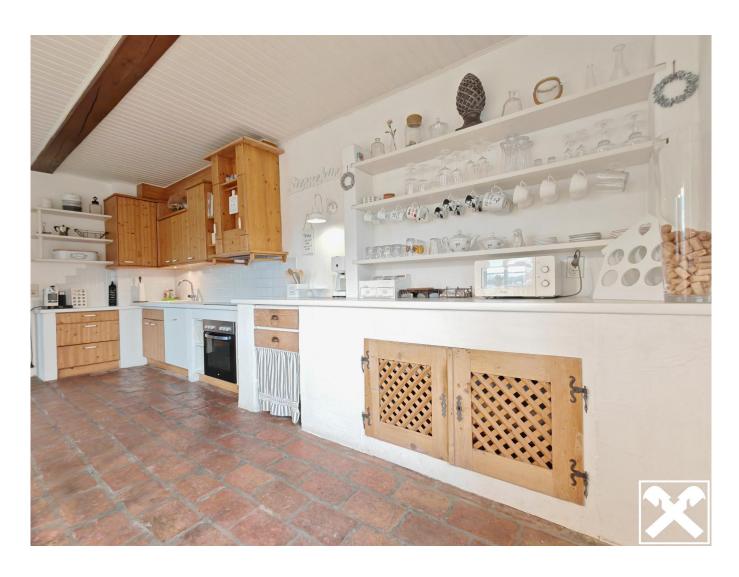










































Objektbeschreibung

Diese elegante Liegenschaft ist ein echtes Juwel für all jene, die eine ländliche Umgebung schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt suchen!

Durch die Stadtrandlage von Klagenfurt profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und Anbindung. Ebenso finden Sie in der Umgebung zahlreiche Outdoor-Aktivitäten, um die Natur in vollen Zügen zu genießen!

Link zum Video:

https://youtu.be/rLbuoOrsAGg

Widmungen der Liegenschaft:

- Ca. 3.000 m² Bauland-Dorfgebiet
- Ca. 1.200 m² Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Über eine gepflegte Kieszufahrt gelangen Sie in den großzügigen Innenhof, der *genügend Parkmöglichkeiten* für Sie und Ihre Gäste bietet. Die Immobilie bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung – lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf!

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (ca. 309 m² Wohnfläche):

Das über 100 Jahre alte Wohnhaus wurde laufend saniert und ist *bezugsfertig eingerichtet*, was einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Erdgeschoss (ca. 147 m² Wfl.)

- Windfang, Vorraum, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad mit Wanne und Dusche, 2 WCs, Abstellraum, Heizraum, Technikraum.
- Überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten.

Obergeschoss (ca. 162 m² Wfl.)

• Vorraum, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Essküche, Bad mit Wanne und Dusche, WC.

Dachgeschoss (Rohbau)

Neben dem wunderschönen Wohnhaus begeistert vor allem der weitläufige, liebevoll gestaltete Garten – ein echtes Paradies mit Altbaumbestand, zahlreichen Sitzgelegenheiten, Grillmöglichkeiten, einem Kinderspielbereich, prachtvollen Ziersträuchern und vielen weiteren Highlights. Abgerundet wird die Liegenschaft durch verschiedene *Nebengebäude*, die zusätzlichen Raum für diverse Verwendungszwecke bieten:

Stallgebäude (ca. 323 m² Nutzfläche):

Erdgeschoss: Ausstellungsraum, Abstellraum und Stallraum.

Obergeschoss: Lagerfläche.

Wagenhütte (ca. 140 m² Nutzfläche):

Perfekt als Unterstellplatz für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Geräte.

Gartenhütte (ca. 13 m² Nutzfläche):

Als Geräteschuppen oder Werkzeuglager nutzbar.

Beheizung Wohnhaus:

- Neue Pellets-Zentralheizung seit 2024.
- Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler.

Anschlüsse:

- Wasser, Kanal und Strom angeschlossen.
- Eigener Wasserbrunnen am Grundstück.

Entfernungen:

- ~ 300 m Bushaltestelle
- ~ 450 m Volksschule
- ~ 5,2 km Klagenfurt Ebenthal Bahnhof
- ~ 5,3 km Klagenfurt Innenstadt
- ~ 6,4 km Klagenfurt Flughafen
- ~ 7 km Klagenfurt Hauptbahnhof
- ~ 10 km Wörthersee

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% GB-Eintragung, 3,6% Provision inkl. USt., Kaufvertragserrichtung laut Tarif.